

HEIKO GLATZ

Sachverständigen-gesellschaft für Immobilien-bewertungen

WERTERMITTLUNG • ANALYSE • BERATUNG



Von der IHK Frankfurt
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

WERTGUTACHTEN

[anonymisierte Ausfertigung]

BIS

www.wertermittlung.de

Auftrag	Nr. 250822
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt Immobilienzwangsvollstreckung 60256 Frankfurt am Main
Geschäftszeichen Amtsgericht	842 K 19/22
Zweck	Zwangsversteigerung
Objektart / Nummer	Teileigentum Nr. C I 17 Gewerbe (Gastronomie und Betriebswohnung)
Adresse	Walther-von-Cronberg-Platz 7 60594 Frankfurt am Main
Gebäudebezeichnung	Casa Vinci
Wertermittlungsstichtag	08.07.2022
Qualitätsstichtag	08.07.2022
Datum der Ortsbesichtigung	08.07.2022

Markt-/Verkehrswert	1.980.000 €
Market Value	
Ertragswert	1.980.000 €
Vergleichswert	1.970.000 €

Frankfurt am Main, 24.01.2023



ö.b.u.v. Sachverständiger Heiko Glatz

Meisengasse 9
60313 Frankfurt am Main

T +49 69 788.088.070
F +49 69 788.088.077
E mail@wertermittlung.de
I wertermittlung.de

Frankfurter Sparkasse
BLZ 500 502 01
Konto 200 485 873
IBAN DE15 5005 0201 0200 4858 73

St.Nr. 012 821 42582
USt-IdNr. DE220747089

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

2. Grundstück und Standort

- 2.1 Grundstück
- 2.2 Standort
- 2.3 Weitere Grundstücksangaben

3. Bauliche Anlagen

- 3.1 Gebäude
- 3.2 Konstruktion und Ausstattung
- 3.3 Baulicher Zustand
- 3.4 Nachhaltigkeit
- 3.5 Baujahr und wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- 3.6 Mietfläche
- 3.7 SWOT-Analyse

4. Wertermittlung

- 4.1 Bodenwert
- 4.2 Ertragswert
- 4.3 Vergleichswert

5. Markt-/Verkehrswert

6. Besondere Bemerkungen

Anlage 1 Grundrisspläne

Anlage 2 Fotodokumentation

Hinweis Im Original Wertgutachten sind weitere Anlagen enthalten.

1. Allgemeines

Auftrag

Beauftragt am 24.05.2022 durch das Amtsgericht Frankfurt, Immobilienzwangsvollstreckung.

Gegenstand des Auftrags

Beauftragt ist die Ermittlung des Markt-/Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens soll von einem nicht vermieteten Zustand ausgegangen werden.

Vorgehensweise

Sämtliche Beteiligten wurden vom Sachverständigen schriftlich zum Ortstermin eingeladen. Vorab wurde um Übermittlung der Objektunterlagen gebeten.

Seitens des Amtsgerichts überlassene und herangezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 29.03.2022 in beglaubigter Fassung
- Liegenschaftskarte vom 17.05.2022

Seitens des Antragstellers überlassene und herangezogene Unterlagen

- E-Mail Rechtsanwalt [anonymisiert] vom 27.06.2022
 - Teilungserklärung vom 12.05.2004 mit 1. Ergänzung vom 14.06.2004 (unvollständig) und 2. Ergänzung vom 13.07.2005
 - Inbesitznahmebericht vom 28.04.2022 des Zwangsverwalters [anonymisiert]

Seitens des Zwangsverwalters überlassene und herangezogene Unterlagen

- E-Mail Rechtsanwalt [anonymisiert] vom 01.08.2022
 - Teilungserklärung vom 12.05.2004 mit Anlagen sowie 1. Ergänzung vom 14.06.2004 und 2. Ergänzung vom 13.07.2005
 - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 13.09.2021
 - Wirtschaftsplan 2022 seitens des Verwalters nach WEG vom 17.08.2021
 - Angaben zur Vermietungssituation / Kündigung
 - Mietvertrag [anonymisiert] vom 21.06.2011 und der 1. Nachtrag hierzu vom 18.12.2015
 - Mietvertrag Wohnung (als Büro) [anonymisiert] vom 26.08.2011 mit 1. Nachtrag vom 18.05.2015

Seitens des Eigentümers überlassene und herangezogene Unterlagen

- Keine

Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Telefonische Auskünfte Verwalter nach WEG am 05.08.2022
- Einsicht in die Bauakte (auszugsweise) bei der Bauaufsicht Frankfurt am Main am 18.08.2022
- Onlineabfrage Planungsrecht, Baulastenverzeichnis und Satzungen, Stadt Frankfurt am Main
- Onlineabfrage Denkmalschutz Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- Onlineabfrage Bodenrichtwert
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses vom 11.08.2022
- Marktberichte örtlicher Marktteilnehmer und allgemeine Marktrecherche

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 08.07.2022 durch den Sachverständigen Heiko Glatz. Der Zugang zum Teileigentum wurde nur in den öffentlichen Bereichen stichprobenhaft gewährt. Die Bereiche im 1. UG und das 1. OG konnten nicht eingesehen werden. Schaden- und Mangelfreiheit sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen werden auch für die nicht eingesehenen Bauteile als richtig unterstellt.

Voraussetzungen

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften des Bodens und der baulichen Anlagen erfolgten ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorgelegten Unterlagen. Diese werden der Wertermittlung nur eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt.

Hinsichtlich der Einhaltung öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens sowie der baulichen Anlagen erfolgten keine Recherchen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nachfolgend nichts anderes vermerkt ist.

2. Grundstück und Standort

2.1 Grundstück

Amtsgericht Frankfurt am Main
Teileigentumsgrundbuch Frankfurt Bezirk 33
Blatt 9549

153,90/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe
1	595	43	Gebäude- und Freifläche	Walther-von-Cronberg-Platz 7	159 m ²
1	595	44	Gebäude- und Freifläche	Walther-von-Cronberg-Platz 7	421 m ²
Grundstücksfläche					580 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der Teileigentumseinheit Nr. C I 17 (Gewerbereinheit). Zugeordnet sind noch Sondernutzungsrechte an der Arkade und dem Innenhof "SNR 17".					

Anmerkung

Die Gewerbereinheit liegt im EG und umfasst auch Räume im 1. OG, hinzu kommen Flächen im 1. UG. In der Anlage zur Teilungserklärung ist "Restaurant" angegeben, in Ziffer 2 der Teilungserklärung wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Bezeichnung keine vereinbarte Zweckbestimmung im Sinne des WEG darstellt.

Im Rahmen der Wertermittlung wird als Pämisse davon ausgegangen, dass die tatsächlich vorhandene Nutzung seitens der Behörden und der Miteigentümer genehmigt bzw. dauerhaft geduldet ist. Tatsächliche Nutzung: EG Gastronomie, 1. UG Neben- und Kellerräume, 1. OG Betriebswohnung.

Eigentümer

- Lfd. Nr. 1 [anonymisiert]

Begünstigende Rechte

Zugunsten aller Flurstücke

- Lfd. Nr. 2: Verzicht auf Zahlung der Überbaurente, eingetragen an dem Grundstück Flur 595, Flurstück 53/1
- Lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit als Recht zur Errichtung einer Fahr- und Aufstellfläche sowie einer Geh- und Aufenthaltsfläche an dem Grundstück Flur 595, Flurstück 53/1
- Lfd. Nr. 4: Grunddienstbarkeit als Wegerecht an dem Grundstück Blatt 8291 Nr. 2
- Lfd. Nr. 5: Grunddienstbarkeit als Wegerecht an dem Grundstück Blatt 7008 Nr. 29
- Lfd. Nr. 6: Grunddienstbarkeit als Wegerecht an dem Grundstück Blatt 8291 Nr. 3
- Lfd. Nr. 7: Grunddienstbarkeit als Wegerecht an dem Grundstück Blatt 8291 Nr. 2
- Lfd. Nr. 8: Grunddienstbarkeit als Wegerecht an dem Grundstück Blatt 8291 Nr. 4
- Lfd. Nr. 9: Grunddienstbarkeit als Wegerecht an dem Grundstück Blatt 8290 Nr. 1
- Lfd. Nr. 10: Grunddienstbarkeit als Recht zur Fluchtwegnutzung an dem Grundstück Blatt 8413 Nr. 1
- Lfd. Nr. 11: Grunddienstbarkeit als Arkadenrecht an dem Grundstück Blatt 8291 Nr. 1
- Lfd. Nr. 12: Grunddienstbarkeit als Arkadenrecht an dem Grundstück Blatt 8413 Nr. 1
- Lfd. Nr. 13: Grunddienstbarkeit als Arkadenrecht an dem Grundstück Blatt 8290 Nr. 1
- Lfd. Nr. 14: Grunddienstbarkeit als Recht zur Nutzung des Müllwegs an dem Grundstück, Flur 595, Flurstück 57
- Lfd. Nr. 15: Grunddienstbarkeit als Recht zur Nutzung des Müllwegs an dem Grundstück, Flur 595, Flurstück 56
- Lfd. Nr. 16: Grunddienstbarkeit als Recht zur Nutzung des Müllwegs an dem Grundstück, Flur 595, Flurstück 55
- Lfd. Nr. 17: Grunddienstbarkeit als Recht zur Nutzung des Müllwegs an dem Grundstück, Flur 595, Flurstück 54
- Lfd. Nr. 18: Grunddienstbarkeit als Recht zur Nutzung des Müllwegs an dem Grundst., Flur 595, Flurstück 53/1
- Lfd. Nr. 20 (!): Grunddienstbarkeit als Recht zur Nutzung des Müllwegs an dem Grundstück Blatt 8290 Nr. 1
- Lfd. Nr. 22: Die Teilungserklärung ist geändert; die Gemeinschaftsordnung wurde um die Ziffern 2.14 und 6.3 ergänzt; der Bestand des Gemeinschaftseigentums wurde gemäß den Anlagen 2a (2. UG neu) und 2b (1. UG neu) zur UR-Nr. 244/2005 geändert; gemäß Bewilligungen vom 14.06.2004 und vom 13.07.2005
- Lfd. Nr. 23: Die Teilungserklärung ist geändert. Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist auch beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils verbunden mit Sondereigentum in Blatt 9928; eingetragen gemäß Bewilligung vom 31.01.2007

- Lfd. Nr. 24: Die Teilungserklärung ist geändert. Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist auch beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils verbunden mit Sondereigentum in Blatt 10083; eingetragen gemäß Bewilligung vom 29.08.2007 und 26.09.2007

Nur zugunsten Flurstück 44

- Lfd. Nr. 20 (!): Grunddienstbarkeit als Überbaurecht an dem Grundstück Blatt 7008 Nr. 24

Nur zugunsten Flurstück 43

- Lfd. Nr. 21: Grunddienstbarkeit als Überbaurecht an dem Grundstück Blatt 7008 Nr. 5 und Nr. 7

Belastungen Abteilung II

Lastend auf allen Flurstücken

- Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit als Tiefgaragenrecht mit Zufahrtsrecht für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 595 Flurstück 49, 50, 51, 58 und 52/1; gemäß Bewilligung vom 30.03.1999
- Lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit als Recht zur Errichtung einer Tiefgarage für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 595 Flurstück 53/1; gemäß Bewilligung vom 11.12.2000
- Lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit als Recht zur Nutzung der Tiefgarage für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 595 Flurstück 53/1; gemäß Bewilligung vom 11.12.2000
- Lfd. Nr. 7: Grunddienstbarkeit als Recht zur Fluchtwegnutzung für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 595 Flurstück 45; gemäß Bewilligung vom 11.12.2000
- Lfd. Nr. 8: Grunddienstbarkeit als Arkadenrecht für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 595 Flurstück 45, 46, 47, 48; gemäß Bewilligung vom 11.12.2000
- Lfd. Nr. 10: Grunddienstbarkeit als Recht zur Nutzung des Müllwegs für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 595 Flurstück 45, 46, 47, 48, 54, 55, 56, 57; gemäß Bewilligung vom 11.12.2000
- Lfd. Nr. 11: Grunddienstbarkeit als Recht zur Errichtung von Brandmeldeeinrichtungen für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 595 Flurstück 53/1, 45, 46, 47, 48; gemäß Bewilligung vom 11.12.2000
- Lfd. Nr. 13: Verzicht der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 595 Flurstück 30, 39, 40 und 59 auf Zahlung der Überbaurente; gemäß Bewilligung vom 11.12.2000
- Lfd. Nr. 14: Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 29.03.2022
- Lfd. Nr. 15: Zwangsverwaltungsvermerk, eingetragen am 29.03.2022

Nur lastend auf Flurstück 44

- Lfd. Nr. 4: Grunddienstbarkeit als Recht zur Verlegung und Nutzung eines Abgasrohres sowie von Strom- und Wasserleitungen für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 595 Flurstück 53/1; gemäß Bewilligung vom 11.12.2000
- Lfd. Nr. 5: Grunddienstbarkeit als Zugangsrecht zur Sprinklerzentrale für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 595 Flurstück 53/1; gemäß Bewilligung vom 11.12.2000
- Lfd. Nr. 6: Grunddienstbarkeit als Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 595 Flurstück 45, 46, 47, 48, 53/1, 54, 55, 56, 57; gemäß Bewilligung vom 11.12.2000
- Lfd. Nr. 9: Grunddienstbarkeit als Recht zur Benutzung eines Abstellplatzes für Müllbehälter für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 595 Flurstück 45, 46, 47, 48, 54, 55, 56, 57; gemäß Bewilligung vom 11.12.2000
- Lfd. Nr. 12: Grunddienstbarkeit als Recht zur Errichtung einer Brandmeldezentrale für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 595 Flurstücke 45, 46, 47, 48, 53/1, 54, 55, 56, 57; gemäß Bewilligung vom 11.12.2000

Anmerkung zu Rechten und Belastungen

Die Bewilligungstexte lagen allesamt nicht vor. Das Grundstück ist Bestandteil eines Ensembles, dass in geschlossener Bauweise mehrere Gebäude, einen Innenhof und auch eine Tiefgarage umfasst. Wegeverbindungen und Arkaden sind hergestellt, einige haustechnische Anlagen wie beispielsweise die Sprinkler- und Brandmeldezentrale sind gebäudeübergreifend errichtet. Der überwiegende Teil der Rechten und Belastungen bezieht sich auf die Grundstücke des Ensembles selbst. Die Eintragungen dürften die Rechtsbeziehungen der jeweiligen Eigentümer untereinander regeln und den wirtschaftlichen Betrieb der Gebäude sicherstellen.

Als Prämisse wird insgesamt von keinen wertbeeinflussenden Umständen ausgegangen. Auch der Zwangsverwaltungs- und der Zwangsversteigerungsvermerk beeinflussen den Markt-/Verkehrswert nicht.

Baulasten

Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 09.08.2022 haben sich die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Walther-von-Cronberg-Platz 7, 9, 11 und 13 sowie Zum Laurenburger Hof, Zum Apothekerhof o. Nr. und 2-8 bzw. Flurstücke 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 54, 55, 56, 57, 58, 52/1, 53/1 dazu verpflichtet, ihre Grundstücke nur so zu nutzen, wie wenn sie ein Baugrundstück bilden würden.

Die Vereinigungsbaulast beeinflusst den Markt-/ Verkehrswert nicht.

2.2 Standort

Makrolage

Mit etwa 765.000 Einwohnern ist Frankfurt am Main die fünftgrößte Stadt der Bundesrepublik. Sie bildet den Mittelpunkt der ca. 5,8 Mio. Einwohner zählenden Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Durch zahlreiche niedergelassene Banken, den Sitz der Europäischen Zentralbank und angesiedelte Beratungsunternehmen hat sich die Stadt zu einem der führenden Finanz- und Dienstleistungszentren Europas entwickelt. Weitere Schwerpunkte bestehen in den Bereichen Telekommunikation, Informationstechnologie, Werbung und Medien. Darüber hinaus ist Frankfurt auch als Industriestandort sowie als internationale Messe- und Handelsstadt bekannt.

Die zentrale Lage und Europas drittgrößter Flughafen sichern die Anbindung an nationale und internationale Märkte. Der überwiegende Teil der Arbeitsplätze entfällt auf den Dienstleistungssektor. Die Arbeitslosenquote wird im Juni 2022 für Frankfurt mit 5,7% über dem bundesweiten Mittelwert von 5,2% ausgewiesen. Die Kaufkraft der Bevölkerung ist 2022 mit einer Kennziffer von 110,2 angegeben. Die Zahl der Einwohner steigt seit einigen Jahren kontinuierlich an, für 2040 werden fast 840.000 Einwohner prognostiziert.

Mikrolage

Das Grundstück liegt nahe des Mainufers im Frankfurter Stadtteil Sachsenhausen-Nord in einem gemischt genutzten Gebiet. Bekannt ist der Stadtteil durch das Museumsufer, die Schweizer Straße, das Kneipenviertel Alt-Sachsenhausen sowie den Süd- und den Lokalbahnhof. Auch weite Teile des Universitätsklinikums liegen im Stadtteil. Sachsenhausen-Nord zählt zu den beliebtesten Wohnlagen der Stadt.

Das Grundstück befindet sich im Deutschherrnviertel, das sich am südlichen Mainufer zwischen der Flößerbrücke und der Deutschherrnbrücke erstreckt und Anfang der 2000er Jahre auf dem ehemaligen Schlachthofareal neu entwickelt wurde. Auf etwa 12 ha ist ein gemischt genutztes Quartier mit Wohnungen, Büros, Einzelhandel und Gastronomie entstanden. Der gestaltete Walther-von-Cronberg-Platz ist mit dem markanten 88 m hohen Turm des Main Plaza (Lindner Hotel & Residence), dem vorgelagerten Pavillon und dem Colosseo der Mittelpunkt des Quartiers. Zwölf Punkthäuser direkt am Mainufer und im östlichen Bereich das Main Triangel schließen die Bebauung ab.

Als Bestandteil des Florentinischen Viertels grenzt das Grundstück östlich direkt an den Walther-von-Cronberg-Platz an. Es liegt im Kreuzungsbereich mit der Straße Zum Laurenburger Hof, die parallel zum Main und der Gerbermühlstraße verläuft. Der Standort ist verkehrsberuhigt. Die Entfernung zur Frankfurter Innenstadt (Hauptwache) beträgt ca. 3 km.

Die Infrastruktur ist mit schulischen, kirchlichen und sozialen Einrichtungen als gut zu bezeichnen. Erste Einkaufsmöglichkeiten befinden sich mit einem Verbrauchermarkt und ergänzenden Geschäften direkt gegenüber im Colosseo. Freizeitgelegenheiten bestehen insbesondere am Mainufer.

Verkehrsanbindung

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die rund 600 m entfernt gelegene S-Bahnhaltestelle Lokalbahnhof mit direkter Verbindung in die City als gut einzustufen. Die Straßenbahnhaltestelle Heister-/Seehofstraße befindet sich etwa 350 m südlich. Zusätzlich erschließt eine Buslinie den Standort. Frankfurt ist auch in das ICE-Netz der Bahn integriert.

Das überregionale Straßennetz ist über die Anschlussstelle Offenbach-Kaiserlei der Bundesautobahn A 661 (Oberursel - Frankfurt - Egelsbach) mit Verbindung zum Offenbacher Kreuz der A 3 (Köln - Frankfurt - Nürnberg - Passau) schnell erreichbar. Der Flughafen Frankfurt am Main liegt ca. 15 km entfernt.

Immissionen

Es bestehen durchschnittliche und die für das Rhein-Main-Gebiet üblichen Belastungen.

Wertung

Zusammenfassend ist der innenstadtnahe Standort als zentrale, mittlere (bis gute) Wohn-/Gewerbelage mit guter Infrastruktur zu bezeichnen.

2.3 Weitere Grundstücksangaben

Bebauungsplan

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des am 07.03.1995 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 691 - Stadtviertel Alter Schlachthof. Die Art der baulichen Nutzung ist als Mischgebiet in geschlossener Bauweise bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung ist bei einer überbaubaren Fläche von 560 m² und im Innenbereich zurückgestaffelt mit I- bzw. III Vollgeschossen festgelegt. Im östlichen Bereich ist eine Durchfahrt dargestellt.

Denkmalschutz

Die Onlineabfrage vom 10.08.2022 beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen ergab, dass die Liegenschaft nicht als Kulturdenkmal erfasst ist.

Erschließung

Das Grundstück ist voll erschlossen.

Überbau / Unterbau

Das Ensemble wird zum Teil von einer Tiefgarage unterbaut, zum Walther-von-Cronberg-Platz hin sind Arkaden errichtet. Die Einhaltung der Grundstücksgrenzen ist nicht erkennbar. Die Eintragungen im Grundbuch lassen auf einen Überbau / Unterbau schließen.

Es wird von wirtschaftlichen Regelungen ohne etwaige Rentenzahlungen ausgegangen.

Altlastenkataster / Kontaminierungen

Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster lag nicht vor.

Es wird als Prämisse von einem altlastenfreien bzw. nicht kontaminierten Grundstück ausgegangen.

Zuschnitt / Gestaltung

Das Grundstück ist polygonal geschnitten. Die Straßenfront zum Walther-von-Cronberg-Platz beträgt ca. 18 m und zur Straße Zum Laurenburger Hof ca. 20 m. Die Geländeoberfläche ist weitgehend eben.

3. Bauliche Anlagen

3.1 Gebäude

Ensemble

Das Bewertungsgrundstück bildet mit den Nachbarliegenschaften Walther-von-Cronberg-Platz 9 bis 13 und Zum Apothekerhof 2, 4, 6 und 8 eine Einheit, die Florentinisches Viertel genannt wird. Im Blockinnenbereich befindet sich ein gemeinsam genutzter Innenhof. Hinzu kommen der Walther-von-Cronberg-Platz 15 und die Gerbermühlstraße 3 und 5.

Bauliche Anlagen Walther-von-Cronberg-Platz 7 (Wohnungseigentümergeinschaft WEG)

Das Eckgrundstück ist in Blockrandstruktur mit einem beidseitig angebauten VII-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss bebaut. Das 6. OG ist als Mansard-/Staffelgeschoss ausgebildet, darüber erstreckt sich laut den Grundrissplänen eine Galerie. Im Erdgeschoss besteht ein I-geschossiger Anbau. Für Abstellflächen, Lagerflächen und die Haustechnik ist das Gebäude II-geschossig unterkellert. Der Zugang erfolgt auf der Nordseite von der Straße Zum Laurenburger Hof über ein vorgelagertes Tor. Die vertikale Erschließung ist in der Gebäudeecke untergebracht mit großzügiger Verglasung und Blickbeziehungen zum Innenhof. Ebenso erschließt ein Aufzug die Ebenen.

Die Liegenschaft ist nach WEG in 16 Eigentumswohnungen sowie eine Teileigentumseinheit aufgeteilt.

Teileigentum Nr. C I 17

Das Teileigentum umfasst gemäß den überlassenen Grundrissplänen eine Gastronomiefläche im EG, Nebenflächen im 1. UG und eine Betriebswohnung im 1. OG wie folgt:

EG: Die Gastronomieeinheit ist überwiegend zum Walther-von-Cronberg-Platz hin ausgerichtet. Geschaffen ist ein großzügiger Gastraum mit Bar / Tresen, an den sich rückwärtig in offener Bauweise die Küche direkt anschließt. Die Küche liegt innerhalb des Anbaus. Der Zugang befindet sich seitlich an der Straße Zum Laurenburger Hof. Auch ist dort eine kleine Bar / Garderobe eingerichtet. Dem Restaurant ist eine großzügige Arkade vorgelagert, die sich über Eck zieht. Anzumerken ist noch, dass im Gastraum ein Durchbruch zur Nachbarliegenschaft Walther-von-Cronberg-Platz 9 geschaffen ist. Die Gastronomieeinheit wird gebäudeübergreifend genutzt; ein weiterer Gastraum und die Gästetoiletten liegen nebenan. An der Arkadenfläche und am gesamten Innenhof ist ein hier zugeordnetes Sondernutzungsrecht begründet. Im Innenhof befindet sich noch ein Flaschenlager.

1. UG: Zugehörig gemäß den Grundrissplänen sind mehrere Nebenräume im 1. UG. Dort sind laut den Planunterlagen eine Aufbereitungsküche, ein Lagerraum, Technikflächen, ein Personal-WC und der Müllraum untergebracht. Inwieweit die Zugänglichkeit vom Restaurant gegeben ist, konnte nicht geklärt werden. Separat ist noch ein Garderobenraum geschaffen.

1. OG: Die Wohnung ist zum Innenhof ausgerichtet und besteht laut den Grundrissplänen aus einem länglichen Zimmer mit einer angeschlossenen Kochnische sowie einem innenliegenden Bad/WC. Die Belichtung erfolgt einseitig bzw. unterhalb der Durchfahrt und dürfte reduziert sein. Entsprechend der Zuordnung zum Teileigentum wird von einer Betriebswohnung ausgegangen.

3.2 Konstruktion und Ausstattung

Bauweise

Konstruktion	Massivbauweise
Decken	Stahlbetondecken angenommen
Dach	Flachdach
Fassade	EG und 1. OG Klinkerfassade, darüber Putzfassade, wärmege-dämmt und gestrichen, Mansard-geschoss Metallverkleidung, Verzierungen durch Gitter und Bögen, höherwertige Gestaltung
Treppenhaus	Eingangsbereich mit vorgelagertem Tor und Bodenpflaster, innen Marmorböden, Holz-, Marmor- und Spiegelemente, auch Sichtbeton, Wände ansonsten verputzt und gestrichen sowie mit Marmor verkleidet, Treppen ebenso Marmorbeläge, Stahlgeländer mit Holzhandlauf

Haustechnik

Heizung	laut Teilungserklärung Zentralheizung
Warmwasser	über Zentralheizung angenommen
Elektro	entsprechend den Erfordernissen angenommen, Klingel- und Videogegensprechanlage
Aufzug	Personenaufzug Baujahr 2001 vom 2. UG bis DG, Tragkraft 1.000 kg, Kabine mit Edelstahlverkleidung

Gastronomie

Restaurant	bodentiefe LM-Schaufenster, Bodenfliesen, Wände verputzt und gestrichen, gestrichenes Sicht-mauerwerk, massive Bar, eingerichtete Vollküche (mieterseitig angenommen) mit Bodenabläufen sowie Be-/Entlüftung
Arkaden	Natursteinpflaster
Innenhof	Pflasterbelag, begrünt, gärtnerisch gestaltet

Nebenflächen

Ausstattung	k.A.
-------------	------

Wohnung

Zimmer	k.A.
Türen	Eingangstür Holzelement, sonst k.A.
Fenster	bodentief, Gitter
Rollläden	keine
Beheizung	laut Auskunft des Verwalters nach WEG: Fußbodenheizung in gesamter Wohnung
Bad	laut Grundrissplan: Handwaschbecken, WC, Dusche
Küche	k.A.

Sonstiges

Freiflächen	Gemeinschaftsflächen begrünt und gepflastert
Keller	Fahrradkeller

3.3 Baulicher Zustand

Die knapp 20 Jahre alten baulichen Anlagen befinden sich in einem guten und gepflegten Zustand. Die Gestaltung des Gebäudes und der Außenanlagen ist höherwertiger und zeitlos.

Laut telefonischer Auskunft des Verwalters nach WEG sollen in der letzten Zeit keine nennenswerten Maßnahmen durchgeführt worden sein und es seien auch keine größeren Maßnahmen geplant. Wesentliche Mängel und Schäden wurden nicht benannt. Aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung 2021 geht hervor, dass es in der Vergangenheit zu zwei Wasserschäden kam, die behoben seien, auch wurden die Druckerhöhungsanlage und ein Trinkwasserspeicher ersetzt.

Die Gastronomiefläche konnte lediglich im Allgemeinbereich kurz eingesehen werden. Der Zugang zu den Nebenflächen und der Wohnung wurde nicht gewährt. Auf Basis des guten und gepflegten Zustandes wird als Prämisse auch für die nicht eingesehenen Flächen ein guter Zustand angenommen.

Eine detaillierte qualitative und quantitative Beurteilung vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt. Es erfolgte keine bautechnische Gebäude- oder Schadensuntersuchung. Schaden- und Mangelfreiheit sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen werden auch für die nicht eingesehenen Bauteile als richtig unterstellt. Ebenso erfolgten keine Prüfungen betreffend den Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) und möglicherweise daraus resultierenden Nachrüstungs-pflichten.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe konnten daher nicht getroffen werden. Es wird unterstellt, dass keine (schadstoffbelasteten) Baustoffe und Bauteile bzw. tierische oder pflanzliche Schädlinge vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

3.4 Nachhaltigkeit

Der Energieausweis lag nicht vor, der Energiebedarf ist nicht bekannt.

3.5 Baujahr und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Baujahr	2003
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	61 Jahre

Entsprechend dem Gebäudealter und Gebäudezustand wird auf Basis der zugrunde gelegten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für die Bemessung des Kapitalisierungszeitraumes eine durchschnittliche Restnutzungsdauer angesetzt.

3.6. Mietfläche

Eine Berechnung der Mietfläche lag nicht vor. Eingesehen wurde die Teilungserklärung und die 2. Ergänzung dazu, der nicht maßstäbliche und verkleinerte Grundrisspläne beigelegt sind. Die Grundrisspläne entsprechen -soweit erkennbar- auch den Plänen, die den Mietverträgen beigelegt sind, wobei dort Flächen und ein Maßstab angegeben sind.

Die Mietflächen wurden, soweit möglich, den Planunterlagen entnommen und grob überschlägig auf Plausibilität geprüft. Im gewerblichen Bereich wird die Nettoinnenfläche angesetzt, die Arkaden werden mit 25% übernommen. Anzumerken ist noch, dass im 1. UG laut 2. Ergänzung zur Teilungserklärung zwei Flächen (Schleuse, Technik 2) weggefallen sind, die auch hier nicht beachtet werden. Die Wohnfläche wurde ebenso grob überschlägig geprüft.

Plausibilitätsprüfung

Gastronomie

EG	(Gastraum 132,8 m ² , Küche 41,7 m ² , Bar 22,3 m ² , Flaschenlager 2,7 m ²)	ca.	199,50 m ²
EG	(Arkaden 94,2 m ² zu 25%)	ca.	23,55 m ²
EG	Innenhof (ohne Ansatz)	ca.	0,00 m ²
Zwischensumme (gerundet)		ca.	223,00 m²

Nebenfläche

UG	(Aufbereitungsküche 13,8 m ² , Technik 16,0 m ² , Lager 37,8 m ² , WC 2,9 m ² , Müllraum 18,4 m ² , Garderobe 11,5 m ²)	ca.	100,40 m ²
Zwischensumme (gerundet)		ca.	100,40 m²

Betriebswohnung

1. OG	Zimmer, Bad, WC	ca.	28,60 m ²
Zwischensumme (gerundet)		ca.	29,00 m²

Mietfläche (gerundet)	ca.	352,40 m²
------------------------------	------------	-----------------------------

Seitens des Auftraggebers lag kein Auftrag zur Ermittlung der Flächen vor. Die aus den Unterlagen übernommenen Eckdaten werden daher im Folgenden als richtig vorausgesetzt. Sie stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße genommen, alle Feststellungen erfolgten anhand der ausgehändigten Unterlagen.

3.7 SWOT-Analyse

Strengths (Stärken)	Zentrale Lage im Stadtteil Sachsenhausen-Nord nahe des Mains. Gepflegte Liegenschaft mit höherwertigem Erscheinungsbild. Gastronomieeinheit in marktgängiger Größe.
Weaknesses (Schwächen)	Die gastronomisch genutzte Einheit verfügt über keine eigene Toilettenanlage für Gäste; gemeinsame Nutzung mit dem Teileigentum aus der Liegenschaft Walther-von-Cronberg-Platz 9.
Opportunities (Chancen)	Die Vermietbarkeit ist gut gegeben. Die Verkäuflichkeit ist ebenso gut gegeben.
Threats (Risiken)	Zustand und Ausstattung UG und 1. OG sind nicht bekannt. Sonst keine besonderen, das allgemeine Maß übersteigenden Risiken erkennbar.

4. Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Der vom Gutachterausschuss per 01.01.2022 ermittelte Bodenrichtwert beträgt für die erschlossenen und definitionsgemäß unbebauten Grundstücke am Standort 5.100 €/m² Grundstücksfläche. Der Richtwert ist für Wohnbauflächen - Mehrfamilienhäuser bei GFZ 2,5 ausgewiesen.

Die Richtwertzone umfasst den Bereich zwischen Main Plaza und dem Main Triangel mit vergleichbarer Nutzung. Der Richtwert kann herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert wird zunächst anhand der Umrechnungskoeffizienten auf die oberirdische Bruttogrundfläche BGF, respektive eine GFZ von 1,0 normiert.

$$5.100 \text{ €/m}^2 \text{ Grundstück} \times 1,00 / 1,81 = 2.818 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Ausgehend von einem für das Baujahr und die Bauweise mit ca. 0,8 geschätzten üblichen Ausbaufaktor (Verhältnis BGF zur Mietfläche) entspricht der umgerechnete Bodenrichtwert einem Anteil von etwa 3.520 €/m² Mietfläche. Der Wert versteht sich als Durchschnittswert der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft. Im Hinblick auf die Lage, und das erzielte / erzielbare Mietniveau (siehe Ziffer 4.2) wird der Ansatz gerundet übernommen. Der Bodenwert führt so zu einem adäquaten Anteil am Ertragswert.

Bodenwertanteil	352 m ² Mietfläche x 3.500 €/m ²	1.233.400 €
Zu-/Abschlag zur Rundung		<u>-3.400 €</u>
Bodenwert		1.230.000 €

Plausibilitätskontrolle

Der Bodenwert entspricht marktadäquat einem Anteil von rd. **62,12%** am Ertragswert (Ziffer 4.2).

Der Bodenwert steht unter der Prämisse eines altlastenfreien Grundstücks. Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich eventuell vorhandener Kontaminierungen ist nicht Bestandteil des Auftrags. Sie fällt auch nicht in das Sachgebiet des Unterzeichnenden.

Es wurden bei der Bemessung des Bodenwertes normale Gründungs- und Grundwasserverhältnisse angenommen; diesbezügliche Bodengutachten lagen nicht vor.

Angaben über noch nicht entrichtete Erschließungsbeiträge liegen nicht vor. Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

4.2 Ertragswert

Vermietungssituation

Laut E-Mail des Zwangsverwalters vom 01.08.2022 werden das Restaurant mit allen Nebenflächen von [anonymisiert] und die Betriebswohnung von [anonymisiert] genutzt.

Für das Restaurant lagen der Mietvertrag mit [anonymisiert] vom 21.06.2011 und der 1. Nachtrag hierzu vom 18.12.2015 vor. Für die Wohnung wurde der Mietvertrag [anonymisiert] vom 26.08.2011 mit Nachtrag ebenso vom 18.05.2015 überlassen; demnach ist die Wohnung als Büro vermietet.

Allerdings wurden die Mietverhältnisse seitens des Zwangsverwalters aufgrund Mietrückstands fristlos gekündigt. Stand 01.08.2022 wurde von einem Räumungsverfahren vorläufig Abstand genommen.

Marktmiete

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens ist ein nicht vermieteter Zustand anzunehmen. Die Bewertung erfolgt auf Basis der Marktmiete.

Die Mieten für Restaurants sind im Frankfurter Stadtgebiet zwischen etwa 8 €/m² Mietfläche in den Randbezirken und 50 €/m² in Innenstadtlagen einzuschätzen. Maßgeblich ist neben der Lage auch die Größe der Einheiten. Auffällig ist in den letzten Jahren, dass insbesondere im Innenstadtbereich ein Wandel von Handels- in Gastronomieflächen besteht. Allerdings auch ein Schließen von gastronomischen Einrichtungen als Folge der Corona-Pandemie. An den Mieten hat sich dabei aber kaum etwas verändert.

Bezogen auf Sachsenhausen ist die Mietbandbreite ähnlich, die höchsten Mieten werden entlang der Schweizer Straße generiert. Hier weist die IHK in ihrem Gewerbemarktbericht 2022 in der 1a-Lage den Schwerpunkt mit 70 €/m² aus und gibt in der 1b-Lage und den Nebenkernen 17 €/m² bis 32 €/m² Mietfläche an.

Mietansatz

Im Hinblick auf die Lage, die Größe, die Ausstattung und den angenommenen Zustand werden die Gastronomiefläche im EG mit monatlich 25 €/m² bewertet, für die Nebenflächen im 1. UG werden 5 €/m² angesetzt. Bei der Betriebswohnung sind die eingeschränkte Belichtung und der Zuschnitt zu beachten, so dass hier 14,50 €/m² angesetzt werden. In Summe ergeben sich monatlich netto 6.498 € bzw. jährlich netto 77.970 €.

Bewirtschaftungskosten

Die kalkulatorischen Verwaltungskosten werden für die Teileigentumseinheit mit jährlich 2x 375 € bemessen. Bei den Betriebskosten wird von einer Vollumlage auf den Mieter / Nutzer in Anlehnung an die Betriebskostenverordnung BetrKV ausgegangen.

Das Mietausfallwagnis für temporäre Leerstände und Ertragsminderungen durch Rechtsverfolgungen wird im Hinblick auf die Lage und die Objektart mit 4% eingeschätzt. Die kalkulatorischen Instandhaltungskosten für die Erneuerung einzelner Bauteile und die Unterhaltung infolge Abnutzung und Alterung werden entsprechend dem Gebäudealter und der Ausstattung mit 12 €/m² Wohnfläche, 10 €/m² Gastronomiefläche und 5 €/m² für die Nebenfläche angesetzt.

Investmentmarkt / Liegenschaftszinssatz

Die Wohninvestmentmärkte entwickelten sich bis Frühling 2022 trotz der COVID-19 Pandemie äußerst positiv im Vergleich zu anderen Assetklassen. Im Rhein-Main-Gebiet sowie bundesweit ist nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen / Teileigentumen zur Selbstnutzung der zur Kapitalanlage zu verzeichnen. Dies ist mit Einschränkung auch auf Teileigentume übertragbar. Im Frühling 2022 kam es am Markt zu einer Stagnation. Neben den noch unbekanntenen Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine auf die Wirtschaft sind die steigenden Zinsen ursächlich.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main wurde in 2021 ein Umsatz von 7,2 Mrd. € (+7,6% zum Vorjahr) erreicht, wovon etwa 1,9 Mrd. € auf den Verkauf von 3.513 Eigentumswohnungen und 78,2 Mio. € auf 969 Teileigentume entfallen.

Für Teileigentume sind vom Gutachterausschuss keine expliziten Liegenschaftszinssätze ausgewiesen, da die Vergleichbarkeit nicht gegeben ist. Zur Orientierung hat der Gutachterausschuss im Marktbericht 2022 für Büronutzung in sonstigen Lagen 2,8%, in Subzentren 2,9% und in City-Randlagen 1,8% genannt. Für "Gewerbe" sind im Stadtgebiet 2,2% als Mittelwert in einer Bandbreite von -0,1% bis +3,8% festgestellt. Die Zinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2022 gerechnet (und sind nicht mit den Vorjahresangaben vergleichbar).

Zur weiteren Verifizierung des Marktes wurde die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses eingesehen. Die Kaufpreise sind in Ziffer 4.5 dargestellt und analysiert.

Auf Basis der genannten Marktdaten und der herangezogenen Vergleichspreise wird der Liegenschaftszinssatz mit 3,4% gewählt. Berücksichtigt sind dabei die Lage, der Objektzustand und insbesondere die angesetzte Miete. In Verbindung mit den weiteren Bewertungsparametern führt der Liegenschaftszinssatz zu einer angemessenen Bruttorendite.

Marktmiete

Gastronomie	223 m ²	x	25,00 €/m ²	66.900 €
Nebenfläche	100 m ²	x	5,00 €/m ²	6.024 €
Betriebswohnung	29 m ²	x	14,50 €/m ²	5.046 €

Jahresrohertrag **77.970 €**

In Abzug kommen die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten

Verwaltung	0,96% aus Marktmiete	750 €
Betriebskosten	0,00% aus Marktmiete	0 €
Mietausfallwagnis	4,00% aus Marktmiete	3.119 €
Instandhaltung	3,95% aus Marktmiete:	
Gastronomie	223 m ² x 10,00 €/m ²	2.230 €
Nebenfläche	100 m ² x 5,00 €/m ²	502 €
Betriebswohnung	29 m ² x 12,00 €/m ²	348 €
Bewirtschaftungskosten	8,91% aus Marktmiete	6.949 €

Jahresreinertrag **71.021 €**

davon entfällt auf die Wertanteile

- des Bodens bei	3,40% Liegenschaftszinssatz	41.820 €
- des Gebäudes	Gebäudeabschreibung enthalten	29.201 €

Wertermittlung

Ertragswert der baulichen Anlagen	bei obigem Liegenschaftszinssatz 61 Jahre Restnutzungsdauer 25,59 Barwertfaktor nach ImmoWertV Gebäudewertanteil x Barwertfaktor	747.254 €
Bodenwert		1.230.000 €
Zu-/Abschlag zur Rundung		2.746 €
Ertragswert		1.980.000 €

Plausibilitätskontrolle:

Der Ertragswert entspricht auf Basis der Marktmiete

einem Ertragsfaktor vom **25,39** -fachen der Marktmiete
 einer Bruttorendite von **3,94%** (Marktmiete x 100 / Ertragswert)
 einer Nettorendite von **3,66%** (Marktmiete - Betriebskosten x 100 / Ertragswert +7,5% Anschaffungsnebenkosten, davon 6,0% Grunderwerbsteuer Hessen)

einem Gebäudefaktor von **5.619 €/m²** Mietfläche

Der Bodenwert beträgt **62,12%** Anteil am Ertragswert

4.3. Vergleichswert

Es wurde die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses eingesehen. Selektiert wurde zunächst nach Kauffällen ab 2019 bis heute, nach Lage (mittlere und gehobene Lagen des Stadtgebiets), Gebäudetyp (Wohn- und Geschäftshaus), Teileigentum (Gastronomie, Ladengeschäft), Lage im Gebäude (nur EG), sowie Baujahr (alle Altersklassen). Die genauen Lagen der Vergleichsfälle sind bekannt und nachfolgend anonymisiert dargestellt, da keine Genehmigung zur Veröffentlichung vorliegt.

Nr.	Datum	Baujahr	Lage	Gebäude- typ	Anzahl Eigent.*	Miet- fläche	Ausstat- tung	Teilmarkt	Ge- schoss	ver- mietet	Gebäude- faktor	Vergleichswert
1	Feb 19	1954	Altstadt	Verkaufsraum, Ladeng.	5	71 m ²	k.A.	Weiterverk.	EG	nein	5.212 €/m ²	370.000 €
2	Nov 19	2016	Gallus	Verkaufsraum, Ladeng.	2	120 m ²	k.A.	Weiterverk.	EG	nein	3.701 €/m ²	444.000 €
3	Dez 19	1887	Altstadt	Verkaufsraum, Ladeng.	3	191 m ²	k.A.	Weiterverk.	EG	ja	5.236 €/m ²	1.000.000 €
4	Dez 19	1900	Sachsenshs.N.	Verkaufsraum, Ladeng.	1	71 m ²	k.A.	Erstverkauf	EG	nein	5.966 €/m ²	424.000 €
5	Dez 19	1890	Sachsenshs.N.	Verkaufsraum, Ladeng.	k.A.	110 m ²	k.A.	Erstverkauf	EG	nein	6.600 €/m ²	726.000 €
6	Feb 20	1961	Bornheim	Gastronomie	1	94 m ²	k.A.	Weiterverk.	EG	ja	3.472 €/m ²	326.000 €
7	Jun 20	1970	Sachsenshs.N.	Verkaufsraum, Ladeng.	28	140 m ²	k.A.	Weiterverk.	EG	ja	5.893 €/m ²	825.000 €
8	Mrz 21	1967	Sachsenshs.N.	Verkaufsraum, Ladeng.	1	74 m ²	k.A.	Erstverkauf	EG	nein	5.811 €/m ²	430.000 €
9	Apr 21	1956	Altstadt	Verkaufsraum, Ladeng.	2	83 m ²	k.A.	Erstverkauf	EG	nein	2.398 €/m ²	199.000 €
10	Apr 21	1956	Altstadt	Verkaufsraum, Ladeng.	2	83 m ²	k.A.	Weiterverk.	EG	ja	3.133 €/m ²	260.000 €
11	Apr 21	2015	Bornheim	Verkaufsraum, Ladeng.	1	122 m ²	gehoben	Weiterverk.	EG	nein	4.222 €/m ²	515.000 €
12	Mai 21	2009	Ostend	Verkaufsraum, Ladeng.	5	103 m ²	k.A.	Weiterverk.	EG	ja	4.903 €/m ²	505.000 €
13	Dez 21	1953	Nordend-W.	Gastronomie	1	241 m ²	k.A.	Erstverkauf	EG	nein	10.457 €/m ²	2.520.000 €
14	Mrz 22	1985	Nordend-O.	Verkaufsraum, Ladeng.	2	99 m ²	k.A.	Weiterverk.	EG	nein	4.243 €/m ²	420.000 €
15	Apr 22	1900	Ostend	Gastronomie	3	119 m ²	einfach	Erstverkauf	EG	ja	4.034 €/m ²	480.000 €
16	Mai 22	1998	Bockenheim	Verkaufsraum, Ladeng.	8	74 m ²	k.A.	Weiterverk.	EG	ja	5.402 €/m ²	400.000 €
Mittelwerte, einfach, ungewichtet						112 m²					5.043 €/m²	615.250 €
Mittelwert, gewichtet											5.484 €/m²	

* Anzahl der Eigentume im Gebäude, nicht Größe der WEG (gemäß Gutachterausschuss)

Die Vergleichspreise stimmen hinsichtlich Lage, Gebäudetyp und Teileigentum gut mit der zu bewertenden Einheit überein. Die Teileigentume sind jedoch meist kleiner geschnitten und liegen in Gebäuden älteren Baujahres. Dennoch können sie allesamt herangezogen werden. Einige Teileigentume wurden mit einem PKW-Stellplatz veräußert. Der Parkplatz ist vorstehend herausgerechnet. Die Transaktionen wurden weiter analysiert.

Die Vergleichspreise bewegen sich in einer Bandbreite zwischen **2.398 €/m²** und **10.457 €/m² Mietfläche**; der Median beträgt **5.058 €/m² Mietfläche**. Die beiden unteren Werte (Fälle 9 und 10) sind jedoch als Ausreißer zu sehen, da die Grundstücke in einem problembehafteten Viertel liegen. Ohne diese beiden ergibt sich ein einfacher ungewichteter Mittelwert von **5.368 €/m² Mietfläche** und ein Median von **5.224 €/m² Mietfläche**.

Bezogen lediglich auf gastronomische Nutzungen sind die Transaktionen 6, 13 und 15 gut mit der zu bewertenden Einheit vergleichbar. Erzielt wurden im Mittel **5.988 €/m² Mietfläche**. Selektiert man die Kauffälle nach Lage und grenzt diese auf Sachsenhausen-Nord ein, wurden im Mittel **6.068 €/m² Mietfläche** erzielt.

Zusätzlich wurde der Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses eingesehen. Demnach wurden von 2019 bis 2021 im gesamten Stadtgebiet 120 Verkäufe von Teileigentumen im Erdgeschoss verzeichnet. Den Mittelwert der erzielten Preise hat der Gutachterausschuss mit **4.070 €/m² Mietfläche** angegeben. Für die Innenstadtbezirke wurden dabei 78 Transaktionen mit durchschnittlich **4.940 €/m² Mietfläche** gemeldet. Im Vorjahresbericht (Vertragszeiten 2016 bis 2020) wurden noch **3.819 €/m² Mietfläche** als Durchschnitt bei 221 Transaktionen registriert.

Bei Teileigentumen ist die Bandbreite gewöhnlich groß, da hier eine Vielzahl an Faktoren eine Rolle spielen. Aus den obigen Transaktionen und auch mit Blick auf den in Ziffer 4.2 ermittelten Ertragswert lässt sich der Vergleichswert dennoch ableiten. Die Lage direkt am Walther-von-Cronberg-Platz, die gastronomische Nutzung, die Fläche und das im Verhältnis junge Gebäudealter sind beachtet. Ebenso die enthaltene Betriebswohnung.

Vergleichswert	352 m² x 5.600 €/m² Mietfläche	1.973.440 €
Zu-/Abschlag zur Rundung		<u>-3.440 €</u>
Vergleichswert		1.970.000 €

5. Markt-/Verkehrswert

Der Markt-/Verkehrswert von Teileigentumen ist vorrangig aus dem Ertragswert abzuleiten. Entsprechend Ziffer 4.2 werden daher angesetzt:

1.980.000 €

Der Vergleichswert liegt in der Größenordnung des Ertragswerts und bestätigt diesen entsprechend.

Die Teileigentumseinheit ist im EG mit einem Teileigentum aus der Nachbarliegenschaft Walther-von-Cronberg-Platz 9 verbunden, die Flächen werden gebäudeübergreifend genutzt. Im Rahmen der Zwangsversteigerung erfolgt hierfür kein Abschlag, da u.a. auch der Eigentümer der Nachbarliegenschaft die Möglichkeit des Erwerbs hier hat.

0 €

Zu-/Abschlag zur Rundung

0 €

Der Markt-/Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Prämissen

1.980.000 €

(in Worten: **eins-neun-acht-null-null-null-null** Euro)

Plausibilitätskontrollen:

Der Markt-/Verkehrswert entspricht

einem Ertragsfaktor vom **25,39** -fachen der Marktmiete

einem Gebädefaktor von **5.619 €/m²** Mietfläche

6. Besondere Bemerkungen

Mieter / Pächter

Siehe Ziffer 4.2

Verwalter nach § 26 WEG

[anonymisiert]

Zubehör

Nicht festgestellt.

Baugenehmigung

Die Bauakte wurde -soweit ausgehändigt- auszugsweise eingesehen. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag in der angetroffenen und aufgenommenen Art in Größe, Umfang, baulicher Nutzung, Ausstattung und Ausführung von den zuständigen Behörden genehmigt wurde bzw. geduldet wird, respektive ohne weitere Kosten genehmigungsfähig ist.

Protokolle der Eigentümerversammlungen, Hausgeld und Rücklagen

Laut Wirtschaftsplan 2022 beträgt das Hausgeld monatlich 2.148 €, enthalten sind dabei 182 € als Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Die Verwaltergebühr liegt bei jährlich 409 €.

Haftung

Die vertraglichen Sorgfaltspflichten des Sachverständigen werden durch den ihm erteilten Einzelauftrag bestimmt. Einschränkungen und Vorbehalte unter denen das Wertgutachten steht, z.B. vorgegebene oder nicht überprüfte Angaben, Beschränkung der Festlegungen auf ein bestimmtes Maß, Prüfungen nur nach einer von mehreren möglichen Methoden und die Voraussetzungen, unter denen es gültig ist, z.B. der tatsächliche Eintritt von Bedingungen, deren Eintritt lediglich als wahrscheinlich gilt, sind im Wertgutachten bezeichnet.

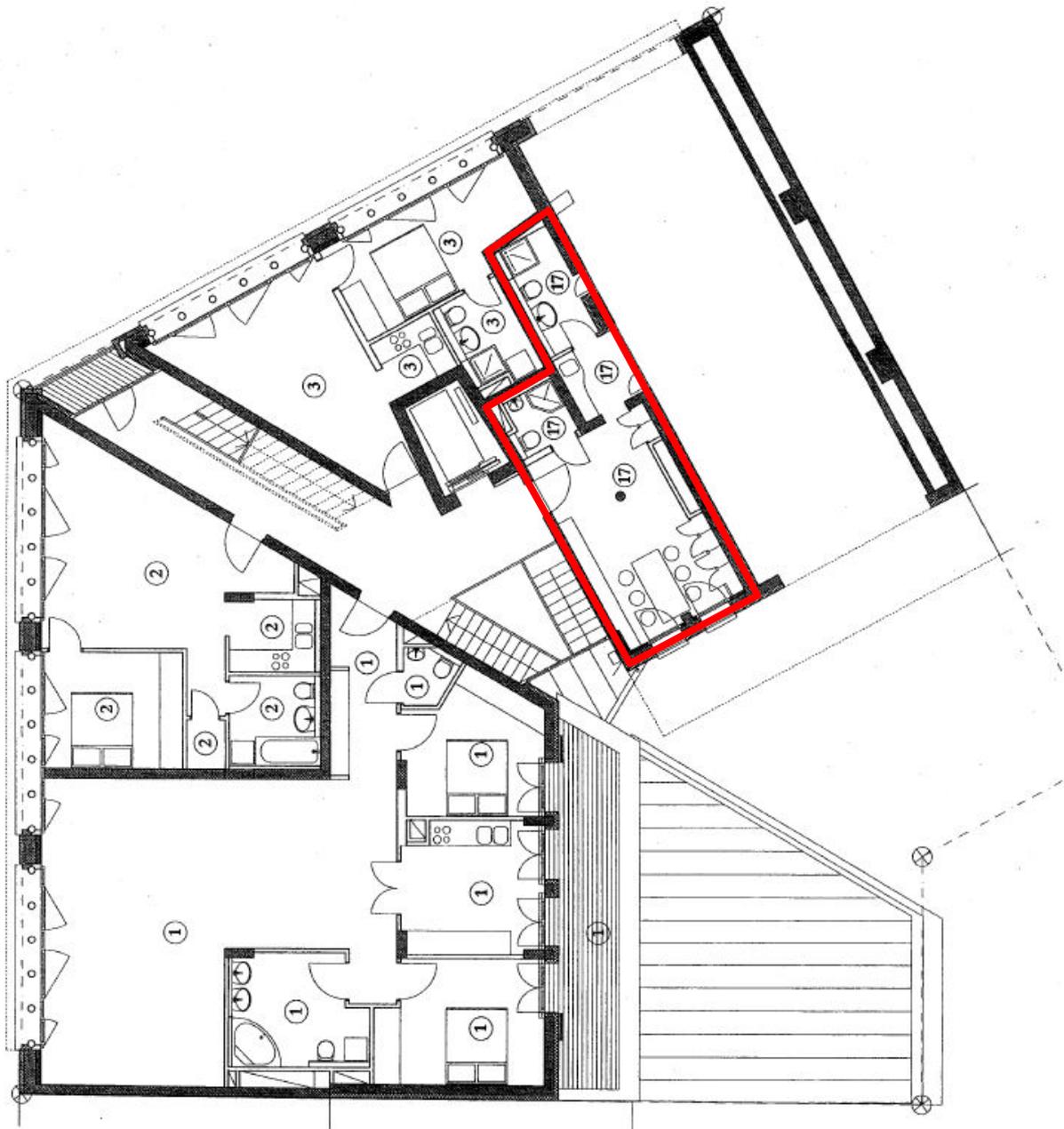
Der Sachverständige haftet insoweit nicht, als er zum Zeitpunkt der Fertigstellung sein Wertgutachten bei gewissenhafter Prüfung und nach Ausschöpfung aller Erkenntnisse der Wissenschaft und Praxis als richtig ansehen durfte. Das Wertgutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Wertermittlungsstichtag. Es kann nicht ohne Zustimmung des Sachverständigen fortgeschrieben werden. Die Haftung des Sachverständigen für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen, für Vermögensschäden ist diese auf 3 Jahre beschränkt.

Frankfurt am Main, 24.01.2023

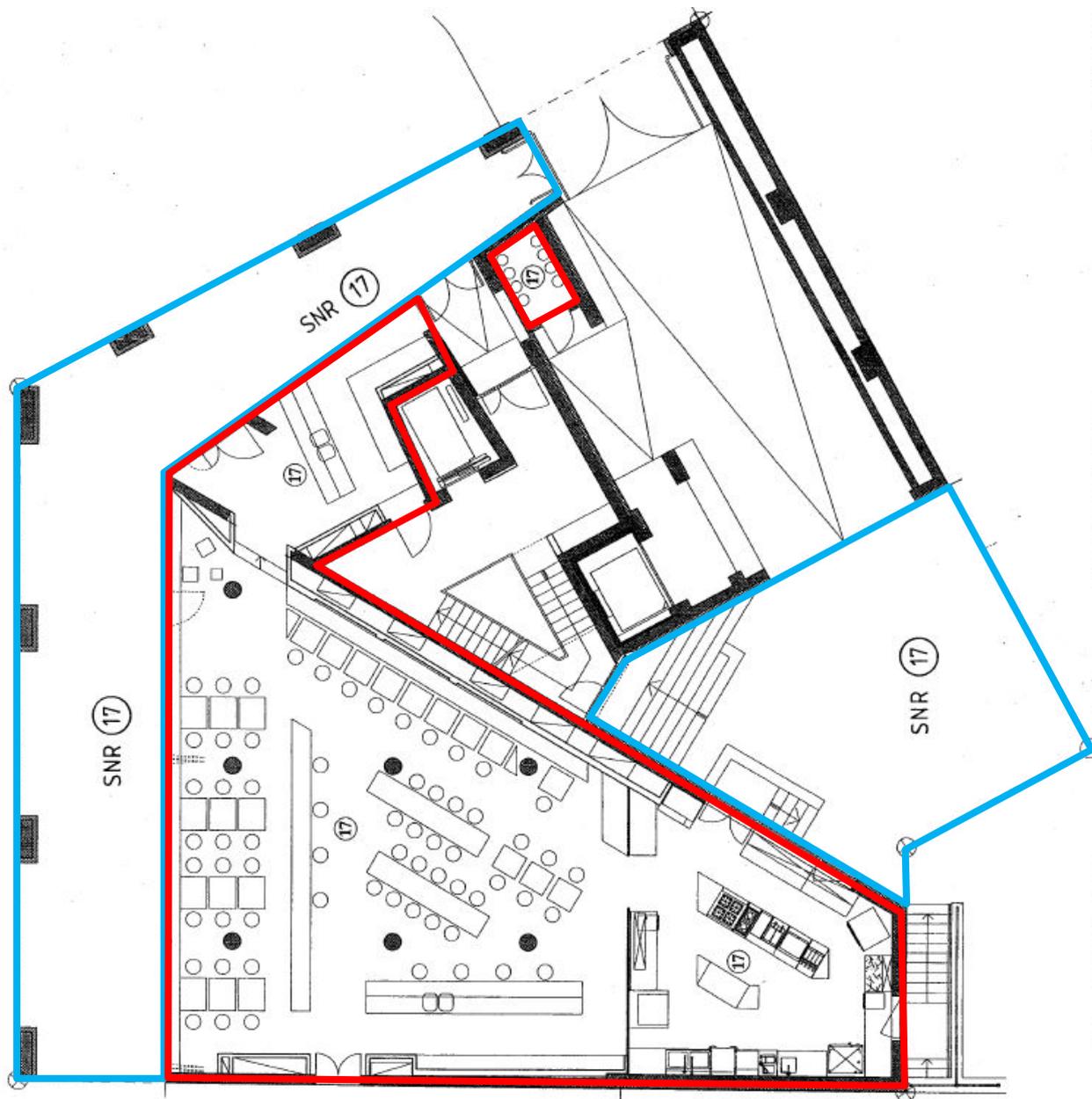


ö.b.u.v. Sachverständiger Heiko Glatz

Grundrisspläne



1. OG



EG

Fotodokumentation



Walther-von-Cronberg-Platz



Walther-von-Cronberg-Platz 7 Ecke Zum Laurenburger Hof



Walther-von-Cronberg-Platz 7 Ecke Zum Laurenburger Hof



Walther-von-Cronberg-Platz 7, Gewerbeeinheit Nr. C I (17)



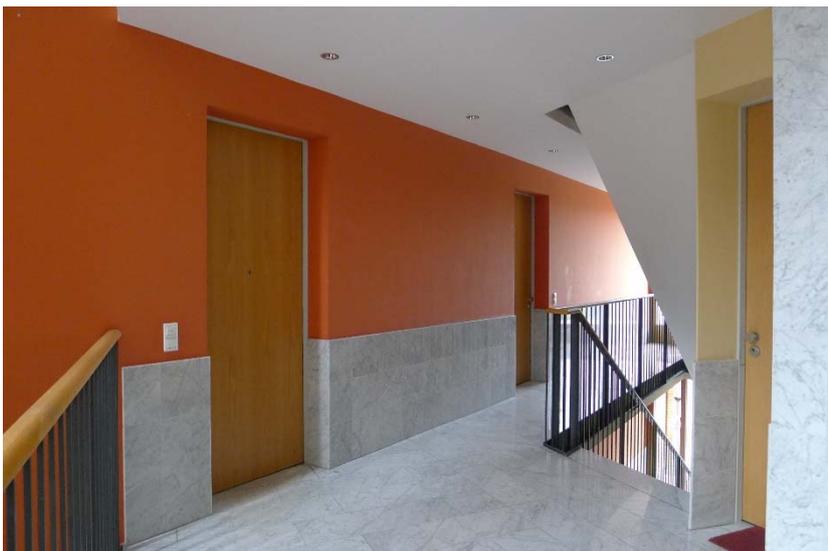
Walther-von-Cronberg-Platz 7, Ansicht Zum Laurenburger Hof



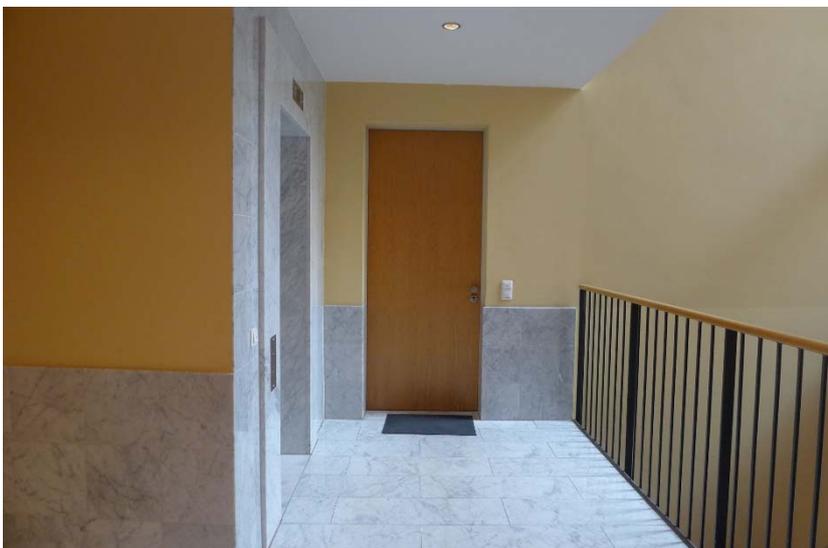
Walther-von-Cronberg-Platz 7, Zugang



Walther-von-Cronberg-Platz 7 Rückansicht



Walther-von-Cronberg-Platz 7, 1. OG Erschließung



Walther-von-Cronberg-Platz 7, 1. OG Zugang Wohnung Nr. C I (17)



Walther-von-Cronberg-Platz 7 Küchenanbau